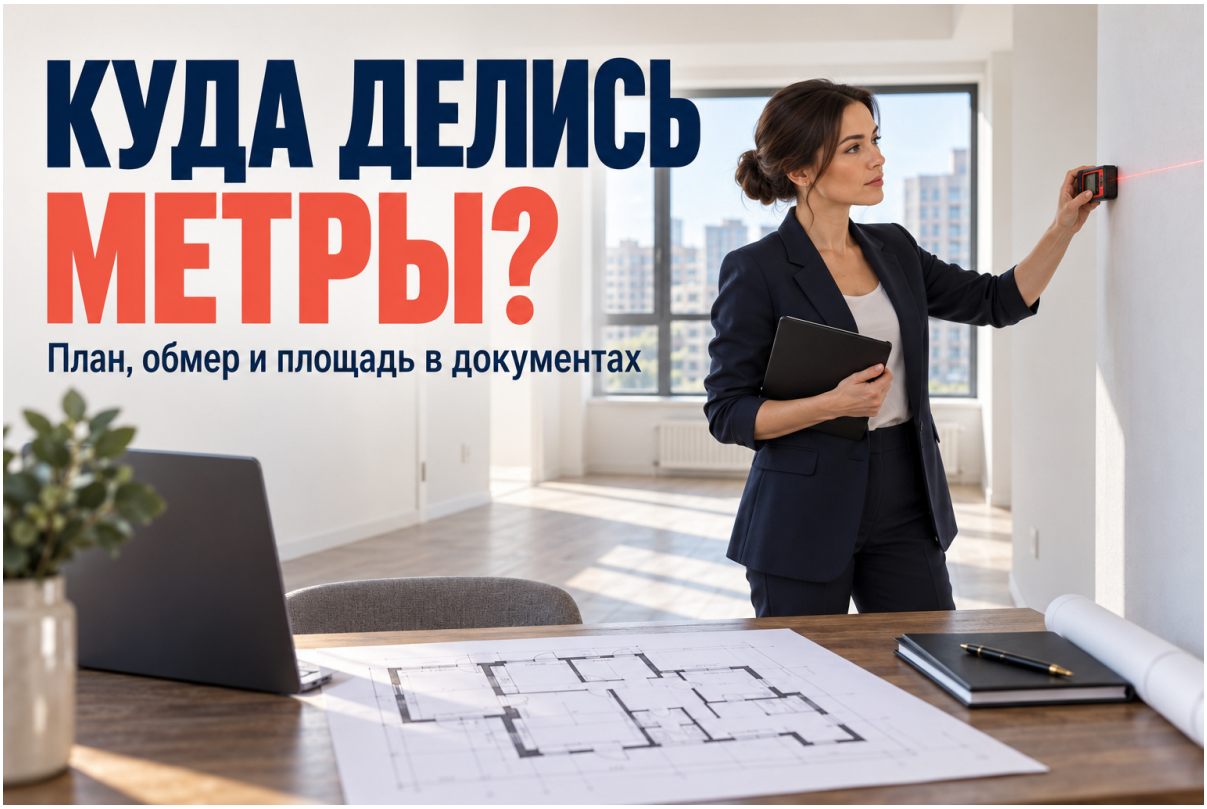
Метры под контролем: журнал обмера и ведомость расхождений

Сравните одинаковые показатели и подготовьте проверяемую ведомость расхождений до разговора о доплате.



12 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Заполненный расчёт, реестр площадей, журнал измерений, вопросы специалисту и отдельный чек-лист.

Рабочий инструмент организации и предварительного сопоставления. Не заменяет кадастровые работы, техническое исследование или правовую оценку изменения цены.

С чего начать

Площадь в договоре, выписке, плане или предварительном обмере отличается. Нужно понять состав чисел и подготовить предметную проверку.

Результат	Для чего	Чего не заменяет
Размер участка	Мебель и предварительная схема	Площади всего объекта
Общая площадь	Показатель жилого помещения	Приведённой площади с коэффициентами
Приведённая площадь	Соответствующий расчёт цены	Общей площади ЕГРН
Бытовой обмер	Найти вопрос и расхождение	Кадастрового документа

Подготовьте исходные данные

• Договор и пункт об определении площади и изменении цены.

• Проектный план, доступный окончательный расчёт и сведения ЕГРН.

• Состав каждого показателя: помещения и внешние элементы.

• Схема с одинаковыми кодами помещений и линий измерения.

• Прибор, его инструкция, точка отсчёта и условия отделки.

• Исходные размеры, ограничения доступа и задачи специалисту.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите цель обмера

Запишите, что нужно решить: мебель, предварительное сравнение, кадастровые сведения или расчёты по договору.

Готово: Понятен требуемый результат и его пределы.

Не делайте так: Заказать план для дизайнера и считать его ответом на спор о доплате.

2. Соберите реестр площадей

Для каждого числа укажите документ, дату, название, состав и исполнителя. Отделите общую площадь от приведённой.

Готово: Сравниваемые величины подписаны.

Не делайте так: Вычитать число ЕГРН из рекламной площади без уточнения состава.

3. Подготовьте схему и измерения

Пронумеруйте помещения, отметьте выступы и закрытые участки. Уточните отделку, прибор и точку отсчёта; сохраните исходные размеры.

Готово: Известно, откуда получено каждое измерение.

Не делайте так: Подставить неизвестный размер из другого плана.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проверьте сопоставимость и арифметику

Сверьте единицы, границы, коэффициенты и формулы. Сложную геометрию не сводите к произведению самых длинных сторон.

Готово: Выделены несопоставимые данные и ошибки расчёта.

Не делайте так: Округлять промежуточные значения и терять причину разницы.

5. Составьте ведомость расхождений

Отнесите вопрос к разным показателям, ошибке переноса или различию измерений. Определите, какой документ или специалист нужен.

Готово: Каждая разница имеет проверяемый следующий шаг.

Не делайте так: Объявить реестр ошибочным по бытовой рулетке.

6. Отдельно оцените денежный результат

Сопоставьте подтверждённую площадь с договорным порядком изменения цены. Сохраните расчёт, вопросы и ответ участника.

Готово: Геометрия и основание доплаты не смешаны.

Не делайте так: Умножить разницу на текущую цену соседней квартиры.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебные исходные данные. Лоджия учитывается с коэффициентом 0,5 только в показанной приведённой площади. Расчёт не устанавливает право на возврат.

Показатель	Проект	После строительства
Общая площадь	50,0 м²	49,6 м²
Лоджия без коэффициента	4,0 м²	4,2 м²
Добавка лоджии × 0,5	2,0 м²	2,1 м²
Приведённая площадь	52,0 м²	51,7 м²
Сопоставимая разница	51,7 - 52,0	-0,3 м²

Вычитание 49,6 из 52,0 даёт 2,4 м², но смешивает общую и приведённую площади. Денежный результат после правильного сравнения всё равно требует проверки условий договора.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
В документах потеряли два метра	Уточним состав и название обоих показателей
Ниша маленькая, не считаем	Проверим правило для задачи и конструкции
Нам должны вернуть за 0,3 м²	Сначала подтвердим площадь и основание пересчёта

Промпт: проверь числа, не выдумывай метры

Правила. Сопоставь обезличенный реестр площадей. Для каждой строки проверь название показателя, единицы, источник, дату, состав и арифметику. Не определяй границы по неполному плану, не заполняй пропуски, не объявляй ЕГРН ошибочным и не решай законность доплаты. Отдели установленную разницу от вопроса к специалисту.

Образец 1. Вход: Проект: общая 50,0, лоджия 4,0. Факт: общая 49,6, лоджия 4,2. Для приведённой применён коэффициент 0,5.

Выход:
Проект 52,0; факт 51,7; разница −0,3 м². Это сопоставимая арифметика, не вывод о возврате.

Образец 2. Вход: Реклама 52 м², выписка 50 м²; состав рекламного значения неизвестен.

Выход:
Сначала запросить состав 52 м². Не обозначать 2 м² как подтверждённую недостачу.

Новый объект: Реестр: [показатель, источник, состав, дата, значения, формула, неизвестное]. Ответ — сверка и список вопросов.

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Документы и показатели

- [ ] **Цель определена.** Назван ожидаемый результат. Не смешивайте мебель и кадастр.
- [ ] **Документы собраны.** Есть версии и даты. Реклама не окончательный расчёт.
- [ ] **Названия выписаны.** Общая и приведённая разделены. Разные числа могут быть верными.
- [ ] **Состав известен.** Помещения и элементы перечислены. Не угадывайте включённую лоджию.
- [ ] **Коэффициент обоснован.** Применён в нужном расчёте. Не прибавляйте лоджию в общую площадь.
- [ ] **Источник указан.** Понятен автор каждого значения. Число без источника остаётся вопросом.

Измерения и арифметика

- [ ] **Схема согласована.** Помещения имеют одинаковые коды. Не сравнивайте разные комнаты.
- [ ] **Условия сохранены.** Дата, отделка и доступ отмечены. До штукатурки не те же условия.
- [ ] **Прибор проверен.** Точка отсчёта понятна. Ошибка настройки повторяется.
- [ ] **Размеры записаны.** Начало, конец и единица известны. Не храните одну сумму.
- [ ] **Геометрия учтена.** Части видны на схеме. Максимальные стороны завышают площадь.
- [ ] **Расчёт прослеживается.** Есть исходные данные и формула. Не округляйте всё произвольно.

Расхождение и решение

- [ ] **Тип различия определён.** Показатель, перенос или измерение. Не называйте всё недостачей.
- [ ] **Неизвестное сохранено.** Пропуски отмечены. Не подставляйте нули.
- [ ] **Специалист выбран по задаче.** Понятен объём работы. Бытовой обмер не исправляет ЕГРН.
- [ ] **Договор проверен.** Основание пересчёта найдено. Нет общего порога для всех.
- [ ] **Ставка подтверждена.** Относится к этому расчёту. Цена соседа не подходит.
- [ ] **Итог записан.** Разница, вопросы и следующий шаг. Не обещайте возврат до оценки.

Заполните свой рабочий лист

Укажите точку отсчёта прибора и состояние отделки. Неизмеренные участки оставьте неизвестными, не равными нулю.

Код задачи: _____ Дата: _____

Помещение / линия / условия	Размер / повтор / единица	Источник / ограничение / вопрос

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Общую и приведённую площадь сравнивайте раздельно. Денежный вывод оформляйте после проверки договора.

Показатель / документ / дата	Состав / значение / формула	Расхождение / кто проверит / срок

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Сравнили разные площади. Сначала выровняйте состав показателей.

Нет исходных размеров. Запросите или восстановите журнал.

Недоступный участок заменён нулём. Верните статус неизвестно.

Любая разница названа ошибкой ЕГРН. Определите природу расхождения.

Обещан возврат без договора. Проверьте правовое и расчётное основание.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

Сопоставляем [показатель] по документам [версии и даты]. Расхождение [строка, величина]. Просим пояснить состав площади и предоставить основание окончательного значения. Наши исходные данные приложены; предлагаем уточнить порядок проверки спорного участка.

Первое действие после чтения

Соберите три исходных числа в реестр: название, состав и источник. Только после этого вычисляйте разницу.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Покупателю непонятно, за какие метры он платит?

Диагностическая карта для риелтора поможет выстроить сопровождение: подготовить понятный материал, разобрать документы клиента и согласовать следующий шаг после проверки.

Разобрать помощь покупателю →

Подготовлено 05.10.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

ЖК РФ, статья 15: общая площадь жилого помещения

214-ФЗ, статья 5: цена и общая приведённая площадь

Приказ Минстроя № 854/пр: коэффициенты приведённой площади

Письмо Росреестра от 13.08.2024 № 13-00798/24: определение площади

Проверка формулы на одном примере

Заполненная арифметика для объяснения покупателю. Не оценка конкретного объекта и не требование вернуть деньги.

Действие	Верно в примере	Ошибка
Проект	50,0 + 4,0 × 0,5 = 52,0	Прибавить лоджию целиком
После строительства	49,6 + 4,2 × 0,5 = 51,7	Сохранить старую площадь лоджии
Сравнение	51,7 − 52,0 = −0,3	49,6 − 52,0 = −2,4
Деньги	Проверить договорные условия	Взять цену соседней квартиры
Документы	Уточнить источник и метод	Назвать бытовой замер официальным

Часть 5 статьи 15 ЖК РФ и статья 5 закона № 214-ФЗ описывают разные показатели. Коэффициенты приказа № 854/пр относятся к общей приведённой площади, используемой в соответствующем расчёте.

Факт отличия чисел не решает спор. Проверьте, какие документы определяют окончательный показатель и как договор связывает его изменение с ценой. При неоднозначности нужна предметная правовая оценка.

Задание специалисту: конкретный вопрос

Передайте материалы так, чтобы исполнитель понимал цель и пределы результата.

Поле задания	Что передать	Что получить
Цель	Расчёт, кадастр или технический спор	Подходящий состав работы
Объект	Идентификатор и схема	Привязку результата к объекту
Данные	Планы, даты, состав площадей	Оценку сопоставимости
Сомнение	Конкретные помещения и строки	Проверку указанного расхождения
Результат	Нужный формат и адресат	Документ в пределах выполненной работы

Для кадастровых целей привлекают кадастрового инженера. Для иной технической задачи объём исследования может отличаться. До заказа уточните, какие вопросы исполнитель решает, а какие остаются за пределами услуги.

Письмо Росреестра от 13.08.2024 № 13-00798/24 обращает внимание на специальные требования к измерениям. Не заменяйте их бытовыми правилами вроде исключить все ниши. Действующую методику проверяют для конкретной задачи.